



## Ситуация на рынке услуг оценки в Республике Беларусь.

Перспективы развития.



**ИМ**  
КОНСАЛТ



Председатель Ассоциации  
Оценочных Организаций

Юреня Светлана



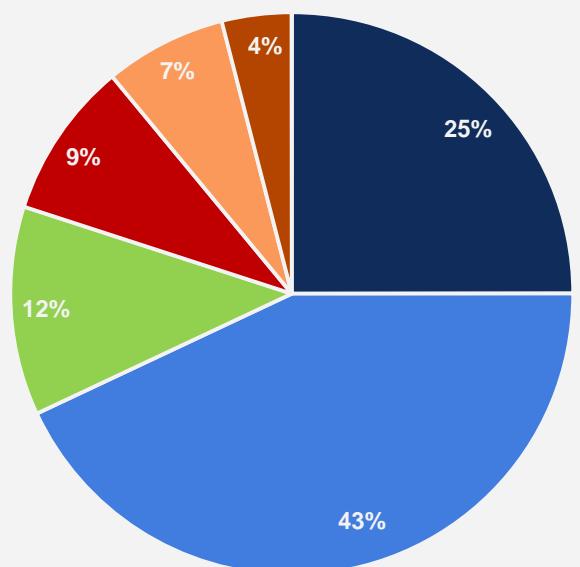
Управляющий партнер ГК ИПМ-Консалт  
Падунович Инесса

## Оценка в Беларуси:

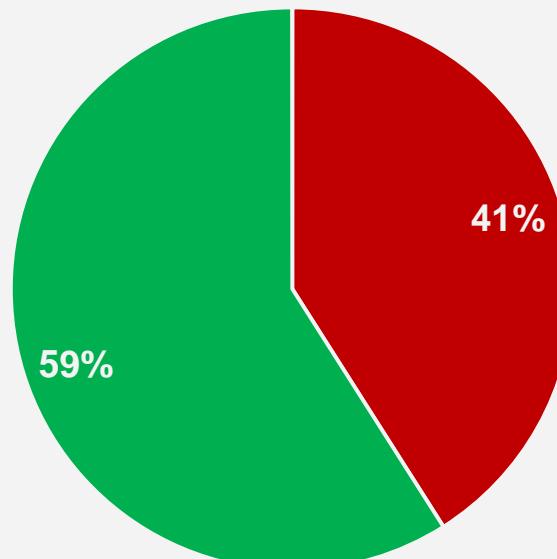
- Специфика белорусского рынка оценки.
- Анализ рынка оценки Беларуси.
- Что изменилось в 2021?
- Цели и задачи для развития.

## Срез по целям оценки в ГК ИПМ-Консалт

Цели оценки



Экономическое состояние клиента



■ Залог

■ Внесение в УФ

■ Аукцион

■ Переоценка

■ Прямая продажа

■ Экспертиза

■ Банкрот

■ Работающее

# Для развития и сохранения жизнеспособности должны расширять ассортимент услуг



- Оценочная деятельность
- Инвестиционный консалтинг
- Проведение аукционов
- Юридический консалтинг
- Управление недвижимостью



- Оценочная деятельность
- Риэлтерские услуги
- Техническая инвентаризация
- Регистрация объектов недвижимости



- Оценочная деятельность
- Сертификация
- Охрана и защита ОИС

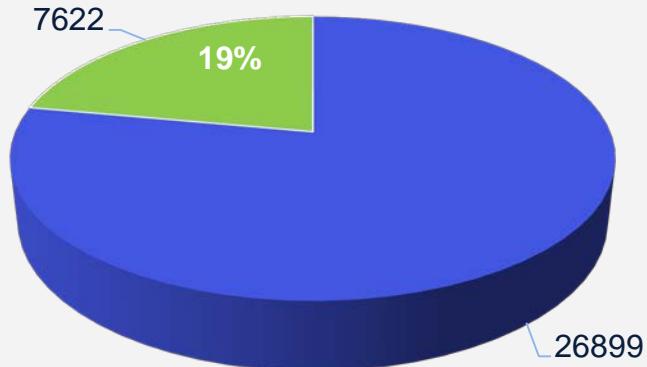


- Экспертиза
- Оценочная деятельность
- Инженерные услуги

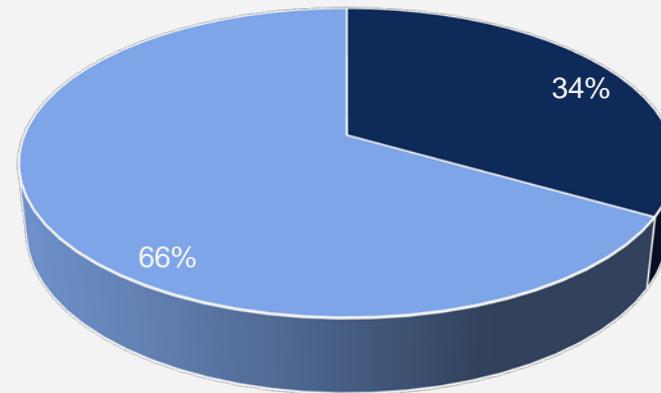
2020-2021

Структура рынка оценки РБ (выданные заключения)  
среди оценочных организаций

Доля государственного и частного сектора  
2020 г.



Доля заключений выдаваемых  
организациями входящих в АОО



■ Государственные } 78%      ■ Частные } 22%

■ Не входящие в АОО      ■ АОО

**Отсутствие инструментов для анализа рынка оценки.  
Первый инструмент появляется в 2020 году, который можем использовать  
для анализа только в 2021.**

Не можем:

- 1) Анализировать продажи наших услуг.
- 2) Измерять эффективность штата.
- 3) Разработать стратегию развития.
- 4) Посмотреть историю объекта оценки

**В 2021 году мы получаем рабочий инструмент «Государственный реестр оценщиков»:**  
позволяет собирать статистическую информацию по рынку, планировать свою работу, и  
прогнозировать будущее:

Теперь можем:

- 1) Проанализировать конкурентов: кол-во заключений, структуру объектов.
- 2) Мониторинг рынка: запланировать спад или рост спроса.
- 3) Изучить конъюнктуру: государственный \ частный оценщик, цели и т.д.
- 4) Увидеть историю объекта оценки (кто оценивал, результат и т.д.)
- 5) Выстроить стратегию деятельность (с учетом ретроспективной статистики)

**Анализ опирается только на внутреннюю статистику,  
что может давать некорректное понимание рынка - выбор неправильных  
инструментов развития**

2016 год



2021 год (3 квартала)

<b>Недвижимость:</b>	15979	
Изолированное помещение	6568	
Кап. строение	7817	
НЗС	382	
Недвижимость на земле	1212	
<b>Оборудование</b>	1551	5,8%
<b>Транспорт</b>	4352	16%
<b>Акции, доли, ПИКи</b>	47	
<b>ОИС</b>	29	0,2%
<b>Комплекс О.О.</b>	4551	17%
<b>Итого</b>	26 509	

# 2020 vs 2021

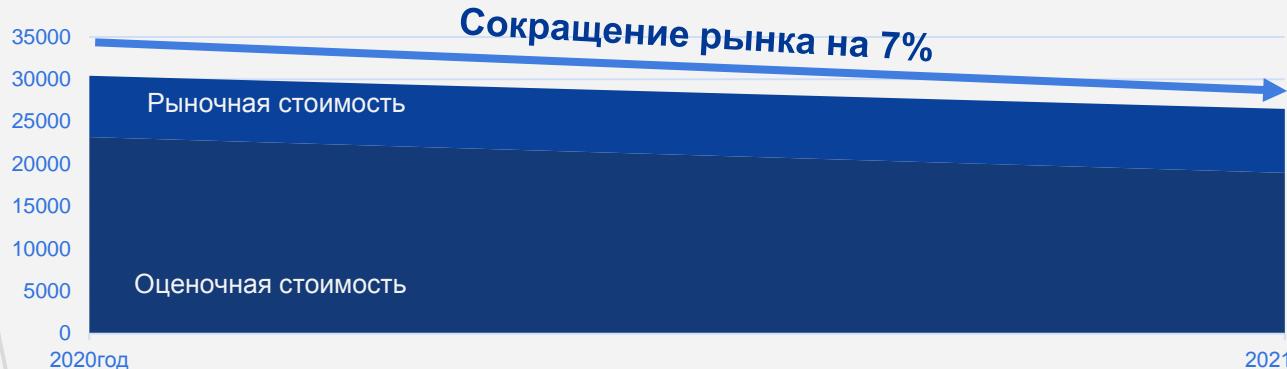
## Сравнение структуры рынка объектов оценки

	3 квартала 2020		3 квартала 2021		Изменение
	Кол-во объектов	Доля	Кол-во объектов	Доля	
<b>Недвижимость:</b>	17 236		15979		
Изолированное пом.	6937		6568		
Кап. строение	8350		7817		
НЗС	381		382		
Недвижимость на земле	1568		1212		
<b>Оборудование</b>	1858	6 %	1551	5,8%	-15%
<b>Транспорт</b>	4592	16%	4352	16%	-5%
<b>Акции, доли, ПИКи</b>	40	0,2%	47	0,2%	+15%
<b>ОИС</b>	17		29		+70%
<b>Комплекс о.о.</b>	4567	16,8%	4551	17%	На том же
<b>Итого</b>	28 310		26 509		-6,5%

2020

## Структура заключений оценки РБ

	3 квартала 2020	3 квартала 2021
Кол-во заключений	30416	26509
Кол-во заключений об оценочной стоимости	7228	7537
Кол-во заключений об рыночной стоимости	23188	18972
Кол-во заключений выданных и.о. юрлицом	27028	23576
Кол-во заключений выданных и.о. ИП	3588	2933



## Снижение стоимости услуг продолжается



Средняя стоимость  
оценки 1 единицы ОС в  
комплексе объектов  
оценки (более 60 ед.)

**20 USD**



## Стоимость услуги снижается, а затраты растут

### 1. Затраты только на развитие (обязательные!):

- Обучение оценщиков раз в три года
- Использовать платные ресурсы для работы (анализы рынка, базы данных стоимостей, подписки на платные ресурсы, вебинары и курсы, иностранные материалы)
- Налоговая нагрузка не снижается и не будет...

### 2. Затраты на стабильную работу:

- Зарплатный фонд – нужен квалифицированный персонал
- Учащаются оспаривания (суд)
- Учащаются экспертизы

### 3. Затраты на привлечение:

- Меняется структура клиентов – новые инструменты продвижения
- Доработка ресурсов для повышения лояльности клиентов
- Разработка новых продуктов

# Нельзя оставаться без будущего

Количество оценщиков в РБ  
(физ лиц)

677

Только земля

55

Средний возраст оценщиков  
в ГК ИПМ-Консалт

32 года

- **5 лет на обучение оценщика:** до уровня необходимого коммуникации с клиентами и работы с ОС.
- **Престижность:** молодые специалисты хотят видеть рост : профессиональный и материальный.
- **Привлекать молодые кадры:** развитие рынка невозможно на том что есть , появляются новые инструменты новые технологии которыми молодежь владеет уже сегодня.
- **А новые инструменты:** требуют вложений которые должны обеспечиваться стоимостью услуги.

# Список вопросов

## SWOT 2016

Угрозы	Возможности
Падение цен на услуги по оценке	Приход инвесторов
Инфляция	Развитие фондового рынка
Низкая потребность рынка в результатах <b>независимой оценки</b>	Переоценка основных средств (распространение действия Указа 615)

## SWOT 2021

Угрозы	Возможности
Падение цен на услуги по оценке Инфляция Снижение качества услуги Уход квалифицированного персонала Длительное падение рынка Увеличение конкуренции – легкий вход	Развитие фондового рынка Стабилизация и рост рынка

## Список вопросов

### SWOT 2016

Сильная сторона	Слабая сторона
Большое количество опытных оценщиков Работает Экспертно-консультационный совет по оценочной деятельности Создана система подготовки оценщиков (как в ВУЗах, так и система переподготовки) Практически нет внешних конкурентов Жесткая конкуренция внутри РБ Работа с Big 4	Низкие цены на услуги Недостаточная квалификация ряда оценщиков Легкий вход в профессию Не престижность профессии оценщика Разное качество услуг по оценке Нормативы затрат времени на оценку (отсутствие минимальных тарифов) - непропорциональны квалификации
Сильная сторона	Слабая сторона
Большое количество опытных оценщиков – конкуренция растет Создана система подготовки оценщиков Практически нет внешних конкурентов Жесткая конкуренция внутри РБ Появляются инструменты для планирования (Реестр оценщиков)	Низкие цены на услуги Недостаточная квалификация ряда оценщиков Легкий вход в профессию Не престижность профессии оценщика Разное качество услуг по оценке Нормативы затрат времени на оценку – непропорциональны квалификации

## Что мы имеем

- Продолжающееся снижение цен на услуги.
- Конкуренция растет – легкий вход в профессию, нужны барьеры.
- Качество падает - рынок привык что оценщик может что угодно (Хуже, чем оценщикам, только певцам!!! Почему-то почти все жители Земли считают, что они умеют петь!!!!) .
- Квалификация падает – низкие зарплаты.
- Отсутствие инструментов для внешнего контроля качества.
- 5 лет топчемся на месте, а нужно развиваться!

## Развитие рынка и устранение отрицательных тенденций.

- Саморегулирование в оценочной деятельности с обязательным членством
- Правила предпринимательской (профессиональной) деятельности позволяют:
  - прозрачность деятельности СРО → прозрачность деятельности исполнителей оценки,
- Обоснование минимальной стоимости услуг и их соблюдение членами СРО.
- Дополнительная проверка качества услуг внутри СРО.
- Оценку деятельности через оценку соблюдения членами СРО правил предпринимательской (профессиональной) деятельности и условий членства в саморегулируемой организации,
- Повышать квалификацию оценщиков, через организацию обучения членов СРО,
- Формировать и выражать коллективное мнение участников отраслевого рынка,

**Впереди большая работа!**

*Спасибо за внимание!!!!*